

Stadt Köthen (Anhalt)

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage

2021069/3

Dezernat: OB	aktuelles Gremium Stadtrat	Sitzung am: 13.07.2021 TOP: 2.18
Amt: Amt 10	öffentlich ja	Vorlagen-Nr.: 2021069/3
	Az.:	erstellt am: 07.05.2021

Betreff

Beschluss über die Anmietung von Räumen für das Stadtarchiv

Beratungsfolge

Nr.	Gremium	Ist-Termin	Ergebnis
1	24.06.2021: Bau-, Sanierungs- und Umweltausschuss	24.06.2021	laut BV
2	29.06.2021: Hauptausschuss	29.06.2021	laut BV
3	13.07.2021: Stadtrat	13.07.2021	laut BV

Beschlussentwurf

Der Stadtrat der Stadt Köthen (Anhalt) beschließt den als Anlage 3 beigefügten Mietvertrag mit der Wohnungsgesellschaft mbH Köthen. Der Mietvertrag zu den Räumen des Stadtarchives im Schloss Köthen wird gekündigt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Stiftung Schlösser, Burgen und Gärten des Landes Sachsen-Anhalt einen geänderten oder Nachfolgevertrag auszuhandeln und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Gesetzliche Grundlagen:

§ 45 KVG LSA

Darlegung des Sachverhalts / Begründung

1. Ausgangslage

Mit der Entscheidung zur Vorlage 2019236/1 hat der Stadtrat einen Mietvertrag für ein Verwaltungsobjekt für die Stadtverwaltung Köthen mit der Wohnungsgesellschaft Köthen mbH (Wohnungsgesellschaft) in der Wallstraße, damals noch als zukünftige Eigentümerin, beschlossen. Die tatsächliche Verfügungsgewalt für die Wohnungsgesellschaft wurde durch die Rechtskraft des Aufhebungsbeschlusses der Zwangsverwaltung erst im April 2021 wirksam. In der Beschlussfassung wurde festgelegt, dass der Mietzeitraum von 15 Jahren erst zum rechtlich möglichen Zeitpunkt beginnt. In Umsetzung dieses Beschlusses wurde der beschlossene Mietvertrag zum 01.05.2021 mit der Wohnungsgesellschaft geschlossen.

Der Mietvertrag war auch unter dem Blickwinkel zu sehen, dass die Wohnungsgesellschaft als erfolgreiches städtisches Unternehmen mit der Übernahme des gesamten Wohn- und Geschäftsquartier Wallstraße, in dem diese Mieträume liegen, einen großen Beitrag dafür geleistet hat, Forderungen in Millionenhöhe von der Stadt fernzuhalten, nämlich die seit 2008 nicht mehr gezahlte Miete für die Tiefgarage, aber in einem Rechtsstreit geforderte.

Mit der Umsetzung all dieser Vereinbarungen sind nicht nur die Forderungen gegenüber der Stadt erledigt, sondern durch den Eigentumswechsel geht auch der Aufwand, den die Stadt für den Betrieb der Tiefgarage Wallstraße hat, auf die Wohnungsgesellschaft über. Die Wohnungsgesellschaft ist nun in der Pflicht, dafür Sorge zu tragen, dass das gesamte Quartier sich wirtschaftlich für die Gesellschaft trägt.

Einen Beitrag hat die Stadt dazu geleistet, indem sie als Hauptmieterin des Quartiers ihren Mietvertrag für das Verwaltungsobjekt dort in den nächsten 15 Jahren fortsetzt. Alternativen standen im Grunde nicht zur Verfügung. Eine weitere Anmietung von Räumen seitens der Stadt Köthen im Quartier wurde bereits in der Vorlage 20192036/1 mit angerissen. Der bauliche Zustand, die Arbeitsbedingungen und die Größe des Stadtarchives im Schloss Köthen lassen sehr zu wünschen übrig und sind nicht zukunftsfähig.

Seit 1994 ist das Stadtarchiv Köthen in den Räumen des Steinernen Hauses im Köthener Schloss eingemietet. Ungefähr 750 laufenden Metern (lfm) Akten zogen damals in diese Räumlichkeiten ein. Die damalige Planung der Magazinkapazität war für 15 Jahre konzipiert. Bereits 2004 gab es Platzprobleme. Dazu führten beispielsweise nicht geplante Übernahmen durch Eingemeindungen sowie deutlich längere Aufbewahrungsfristen. Durch den Auszug des Amtsgerichts aus dem Schloss konnten aber für das Stadtarchiv weitere Räume im angrenzenden Ferdinandsbau hinzu gewonnen werden (insgesamt 99,71 m²). Heute, 15 Jahre später, sind auch diese Kapazitäten ebenfalls erschöpft. Das Stadtarchiv verfügt im Schloss über rund 248 m² Magazinfläche, in denen insgesamt 1.394 laufenden Meter Akten lagern. Nach den in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten ISO-Vorgaben (Bezug wird auf die DIN ISO 11799 - Anforderungen an die Aufbewahrung von Archivgut – genommen) sind die Magazine bereits überbelegt.

Raumbestand	Größe m²	1 m ² gleich 5 lfm laut ISO-Vorschrift lfm	tatsächliche Belegung lfm	1 laufender Meter gleich 0,2 m ² laut ISO-Vorschrift m²
Magazin 1	33,62	168,10	191,00	38,20
Magazin 2	28,78	143,90	154,00	30,80
Magazin 3	39,12	195,60	175,00	35,00
Magazin 4	48,50	242,50	327,00	65,40
Magazin 5	44,62	223,10	260,60	52,12
Magazin 6	21,00	105,00	118,80	23,76
Magazin 7	21,75	108,75	119,00	23,80
Magazin 8	10,41	52,05	49,00	9,80
(+ Azubiplatz)				
	247,80	1.239,00	1.394,40	278,88
Büro	21,62			
Benutzerraum 1	20,71			
Benutzerraum 2	20,15			
gesamt	62,48			
WC	4,50			
Flur	11,50			
Magazin 8 für Azubi 10 m ²	10,00			
	26,00			
gesamt-Ist	336,28			

Somit müssten für 1.394,4 lfm Akten = 278,88 m² Magazin vorhanden sein oder in die derzeitige Magazinfläche von 247,8 m² sollten maximal 1.238,90 lfm Akten untergebracht werden. Der Differenzbestand von 155,5 lfm ist nicht sachgemäß, sondern in den Benutzerräumen, auf Regaldächern und im Büro untergebracht. Zwischenlager in der Wallstraße, die Büroräume blockieren, dienen ebenfalls als Aktenlager.

Hinzu kommt, dass die verwinkelten, auf unterschiedlichen Ebenen durch Stufen getrennt liegenden Räume, keine guten Arbeitsbedingungen bieten und den Einsatz von Transporthilfen für die teilweise sehr schweren Archivalien, zum Bsp. beim Transport in die Benutzerräume oder bei der Einlagerung in die Hebelschubanlagen, nicht ermöglichen.

Der bauliche Zustand hat sich in den letzten Jahren maßgeblich verschlechtert, bis hin, dass ganze Wände Risse aufweisen.

Mit der Übernahme des Quartiers Wallstraße durch die Wohnungsgesellschaft bietet es sich an, bevor das Stadtarchiv im Schloss nicht mehr nutzungsfähig ist, eine Veränderung der oben beschriebenen unzulänglichen Situation zu erreichen, in dem Leerstandflächen für das Stadtarchiv umgebaut und dann gemietet werden.

Flächen stehen dafür im ehemaligen Kö-Plateau zur Verfügung. Als erstes wurde in diesem Zusammenhang geprüft, ob die in der ersten Etage befindlichen Flächen die Deckenlast, die für ein Archiv erforderlich ist, aufnehmen kann. Nach umfangreichen Untersuchungen wurde diese Frage bejaht.

Ziel der Vorlage ist es, dass der Stadtrat die langfristige Anmietung entsprechender Räume

beschließt.

Soweit der Beschluss gefasst wird, soll der Mietvertrag mit der Wohnungsgesellschaft geschlossen werden und der Mietvertrag mit der Stiftung gekündigt, bzw. teilweise gekündigt werden.

2. Inhalt des derzeitigen Mietvertrages mit der Stiftung Schlösser, Burgen und Gärten des Landes Sachsen-Anhalt (im Weiteren Stiftung genannt) zum Stadtarchiv

Der derzeitige Mietvertrag zum Stadtarchiv mit der Stiftung enthält umfangreichere Regelungen als nur zu den Räumen des Stadtarchives.

Zusammenfassend ist Folgendes vereinbart:

1. Die Anmietung von **328,08 m²** für das Stadtarchiv (21,36 m² Büro, 260,58 m² Archivfläche und Benutzerräume/WC 46,14 m²).
2. Ein Mietpreis von 4,86 €/m² für die Bürofläche – jährlich **1.245,72 €**.
3. Ein Mietpreis für die anderen Flächen im Stadtarchiv von 2,56 €/m² – jährlich **9.422,44 €**.
4. Die Anmietung einer Fläche von **2.686 m²** für den Spielplatz im Schlosspark.
5. Ein Mietpreis für die Spielplatzfläche von 572,14 €/m² im Monat, jährlich **6.865,68 €**.
6. Die Stadt zahlt die Betriebskosten, die mit dem Gebäude/Grundstück zusammenhängen für Strom, einschl. Hof-Außenbeleuchtung, Wasser, Abwasser, Heizung, Versicherung, alle Wartungskosten u. a. öffentliche Gebühren und Abgaben wie Grundsteuern, Straßenreinigung, Müllabfuhr, technische Überwachung und Prüfgebühren im Sinne der Betriebsnebenkostenverordnung.
7. Die Pflege des Schlossparkes und Schlosshofes durch die Stadt entsprechend einer in der Anlage 3 beigefügten Leistungsbeschreibung. Die tatsächlichen Aufwendungen dafür sind am Ende eines Kalenderjahres durch die Stadt zu ermitteln und gegenüber der Stiftung nachzuweisen.
8. Die Übernahme der Verkehrssicherungspflichten der Stiftung, wie der Gehwegreinigung und des Winterdienstes durch die Stadt in der Poststraße, Theaterstraße, Springstraße, Schlossplatz, Schlossinnenhof mit Ausgang Theaterstraße, Schlossplatz und Lindenstraße, ist die Stadt ist für das Aufstellen von Hinweisschilder „kein Winterdienst“ im Schlosspark verantwortlich.
9. Die Kosten für die Jahresmiete von insgesamt **17.533,80 €** sind jährlich mit dem tatsächlichen Pflegeaufwand zu verrechnen.
In die Verrechnung sind weiterhin mit zu berücksichtigen:
 - Das Nutzungsrecht der Stadt (auch Köthener Bach-GmbH) für 12 Veranstaltungen im Jahr im Schlosshof oder –park mit einer Verrechnungsgebühr von 260,00 €/Tag
 - Die Stiftung stellt die Stadt von der Zahlung anteiliger umlagefähiger Betriebskosten frei, derzeit die Gebühren der Straßenreinigung,
 - Der Wert der beiden vorherigen Anstriche wird mit 3.534,25 €/Jahr vom Differenzbetrag abgesetzt. Die Stiftung kann jährlich diesen Betrag überprüfen und anpassen.
 - Die Verrechnung des Mietpreises mit max. 50.000,00 € Sanierungskosten, die die Stadt bei der Erweiterung des Stadtarchives 2004 um 99,71 m² investieren musste.Soweit nach dieser Verrechnung noch ein Überschuss zugunsten der Stadt entsteht, soll dieser im Hinblick auf den zukünftig zusätzlich benötigten Raumbedarf aufsummiert werden

und in späteren Jahren durch die zusätzlich angemieteten Flächen abgebaut werden.

10. Nach dieser Aufrechnung sind beide Parteien von weiteren Zahlungen befreit.

11. Kündigungsregeln

Das Mietverhältnis kann von der Stadt im Ganzen oder in Teilen mit einer Frist von 3 Monaten zum Ende eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

Das Mietverhältnis zum Spielplatz zu kündigen hat die Folge, dass alle von der Stadt errichteten Aufbauten zur Gestaltung des Spielplatzes unverzüglich, spätestens mit Ablauf der Kündigungsfrist beseitigt werden müssen.

3. Ziele

Folgende Herangehensweise ist aus Sicht der Verwaltung bei der Beendigung des alten Mietvertrages mit der Stiftung zu verfolgen:

1. Soweit der Stadtrat im Juli 2021 der Vorlage folgt, soll der Mietvertrag zum Stadtarchiv teilweise gekündigt werden. Die Kündigung bezieht sich auf Anmietung aller Räume, die für das Stadtarchiv genutzt werden. Soweit alles wie gewünscht verläuft, soll der Vertrag im Dezember 2021 zum 31.03.2022 gekündigt werden.

2. Nach dem Beschluss des Stadtrates erhält die Wohnungsgesellschaft die Information, dass der Mietvertrag abgeschlossen wird, damit sie die Umbauarbeiten genehmigen und im Winterhalbjahr ausführen lassen kann.

3. Nach Beschluss des Stadtrates hat die Verwaltung mit der Stiftung zu klären, wie es mit den verbleibenden Vertragsbestandteilen weitergehen soll. Die Stadt hat auf der Grundlage des Spielplatzentwicklungskonzeptes ein Interesse daran, dass der Spielplatz im Schlosspark erhalten bleibt und damit der Mietvertrag in diesem Teil fortgesetzt wird.

4. Des Weiteren ist zu klären, welche Gegenleistungen dafür noch durch die Stadt erbracht werden sollen und wie adäquat diese dazu sein werden. Dazu zählen die Grünflächenpflege im Schlosspark und die Erfüllung der Anlieger- und Verkehrssicherungspflichten der Stiftung.

5. Die Stadt wird weiterhin ein Interesse an der Nutzung des Schlosshofes und des Schlossparkes für Veranstaltung, auch für die Bachgesellschaft, haben.

6. Der veränderte oder neue Mietvertrag, in dem diese Fragen geregelt sind, wird dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

4. Der neu abzuschließende Mietvertrag mit der Wohnungsgesellschaft

Um eine sachgerechte Entscheidung herzustellen, ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, alle bekannten Daten darzustellen, die mit dem neuen Mietverhältnis verbunden sein werden, vor allem die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt.

In der **Anlage 1** ist ein Plan angefügt, aus dem das geplante zukünftige Stadtarchiv im Grundriss zu erkennen ist. Um in den Bereich des nördlichen Teils des Quartiers "Kleine Wallstraße" (ehemaliges Kö-Plateau) ein Archiv installieren zu können, sind umfangreiche Umbauarbeiten und technische Installationen notwendig. Die anzumietenden Flächen sollen zum Einen den jetzigen Bestand vorschriftsmäßig aufnehmen können, Anforderungen an moderne Arbeitsbedingungen erfüllen und den Nutzern gute Möglichkeiten bieten, sowie für evtl. weitere Entwicklungen kein erneutes Problem darstellen.

Flächenaufstellung	
Raumgröße in m²	
Archivbereich 1	484,28
Archivbereich 2	361,18
Archivbereich 3	343,52
Flur	76,52
Garderobe	6,41
Besucher/ Nutzer	34,97
Büro 1	20,98
Büro 2	14,74
Kopierer	6,00
Pausenraum/ Teeküche	18,42
Vorraum	5,76
WC - M	7,55
WC - F	11,13
gesamt	1.391,46

Die Kostenschätzungen zur Umsetzung des Projektes belaufen sich nach Aussagen der Wohnungsgesellschaft auf derzeit ca. 850.000,00 €. Darin enthalten sind die Baukonstruktionen und die technischen Anlagen sowie alle Nebenleistungen.

Der Mietpreis wird trotz der Investitionen wie beim Verwaltungsobjekt Wallstraße bei monatlich 4,50 €/m² liegen und die Nebenkostenvorauszahlungen bei monatlich 2,50 €/m².

Der Mietpreis im Jahr liegt damit bei 75.138,84 € und die Nebenkostenvorauszahlungen betragen im ersten Jahr 41.743,80 €. Die Laufzeit des Mietvertrages orientiert sich an der Laufzeit des bereits geschlossenen Vertrages für die Stadtverwaltung. (**Anlage 3** Entwurf des Mietvertrages). Das heißt, Mietbeginn mit Fertigstellung der Baumaßnahmen (ca. 1 Jahr nach Beauftragung) und Mietende nach Festmietzeit am 30.04.2036 oder Ausübung einer Option.

5. Vergleich der Ist-Kosten mit den zukünftigen Kosten für das Stadtarchiv

Bei dieser Betrachtung, welche Auswirkung die Anmietung auf den Haushalt der Stadt hat, ergeben sich von Beginn an mehrere Schwierigkeiten. Einmal sind im heutigen Haushalt der Stadt die Kosten für das Stadtarchiv wegen der Verrechnung der Mietkosten mit anderen Leistungen entsprechend des Mietvertrages nicht zahlungswirksam dargestellt. Bei der Darstellung der Entwicklung der Kosten sind sie aber mit zu berücksichtigen, weil sie auch vertraglich vereinbart sind. Andererseits soll der Aufwand in dieser Kalkulation berücksichtigt werden, der sich aus dem Betrieb der Tiefgarage ergab und ergibt, weil dieser mit der Übergabe der Tiefgarage an die Wohnungsgesellschaft den Haushalt entlastet. Der Aufwand für die Tiefgarage bildet aber auch nicht mehr alle Kosten ab, die die Stadt in diesem Zusammenhang mal hatte, da sie die Miete für die Tiefgarage, immerhin damals 611.387,76 €/Jahr, seit 2008 nicht mehr zahlt. Zum anderen ist die Stelle, die für die Betreuung der Tiefgaragen unter anderem zuständig war, mit Erreichen des Ruhestandes seit 2020 nicht mehr besetzt, mit Blick auf die verkauften Garagenstandorte und die erhoffte

Übergabe der Tiefgarage Wallstraße an die Wohnungsgesellschaft.

In der **Anlage 2** ist eine Vorher-Nachher-Betrachtung angestellt worden, wie sich diese beschriebenen Entwicklungen auf den Haushalt der Stadt auswirken werden.

Aus der Tabelle ist ersichtlich, dass das durchschnittliche Defizit im **Produkt "öffentliches Archivgut sichern und Benutzung gewährleisten"** in den Jahren 2017 – 2020 bei **88.885,77 €** lag. Die nichtzahlungswirksamen aber vereinbarten Mietkosten mit der Stiftung sind darin enthalten.

Das durchschnittliche wegfallende Defizit für den Betrieb der Tiefgarage lag in den Jahren 2017 – 2020 bei **24.714,15 €**, ohne Personalaufwendungen 2020, die schon eingespart wurden.

Insgesamt lag also das durchschnittliche Defizit beider Bereiche in den Jahren 2017 bis 2020 zusammen bei **113.599,32 €**.

Das zukünftige Defizit des neu anzumietenden Stadtarchives unter Wegfall des Aufwandes für das alte Archiv und des Betriebes der Tiefgarage Wallstraße liegt in den Jahren 2022 – 2025 voraussichtlich bei **118.743,80 €**. Dabei wurde berücksichtigt, dass in den von der Wohnungsgesellschaft in Rechnung gestellten Nebenkosten nicht alle Betriebskosten enthalten sein werden, wie im Verwaltungsobjekt auch. Für Energiekosten, Reinigung und für Versicherungskosten ist die Stadt Direktkunde. Auf Grund der größeren Fläche wurden für diese Aufwendungen auch Kostensteigerungen berücksichtigt. Ob diese ausreichend sind, kann heute noch nicht gesagt werden. Für bestimmte Kostenarten wurden keine Steigerungen nur wegen der Veränderung des Objektes unterstellt (Personalaufwand, Bürobedarfe, Telefon, Post, etc.).

Die aus dieser Betrachtung unterstellte durchschnittliche Steigerung des Defizites im Haushalt der Stadt von **5.143,88 €** kann aus Sicht der Verwaltung nicht dazu führen, das Projekt abzulehnen. Denn mit dem neuen Stadtarchiv werden natürlich bessere Bedingungen für die Nutzer des Archives geschaffen; der in jeder Hinsicht unzulängliche Zustand im jetzigen Stadtarchiv wird beseitigt und damit das wertvolle, seit dem Jahr 1391 eingelagerte Archivgut, auch für die Zukunft erhalten und gesichert; die Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten werden wesentlich verbessert, vor allem beim Arbeitsschutz, was den Transport schweren Archivgutes betrifft, durch die dann vorhandene Möglichkeit des Einsatzes von Transporthilfen - auch eines Fahrstuhles -; die größere Nähe zur Hauptverwaltung auf der anderen Straßenseite; das Freiwerden von 4-5 Büroräumen im 3. OG des Verwaltungsobjektes die derzeit als Zwischenlager für Unterlagen genutzt werden und die Zukunftsfähigkeit sind ausreichend Gründe, die diesen moderaten Anstieg des Aufwandes rechtfertigen.

Die für den neuen Vertrag notwendigen Haushaltsmittel werden im Haushaltsentwurf 2022 berücksichtigt.



Anlage 1.pdf



Anlage 2.pdf



Anlage 3.pdf